RÉSIDENCES HÔTELIÈRES, COMMENT ARRIVER À UNE RENTABILITÉ ?

La moyenne des hôtels en France est de 3,5 % de rentabilité loin des 8 à 11 % promis par des promoteurs peu scrupuleux.

La clé principale de la réussite de son investissement défiscalisant n'est pas la qualité du gestionnaire, mais l'emplacement du bien permettant une réelle rentabilité d'exploitation sur 12 mois, c'est ce qui garantit la valeur immobilière du bien sur le marché en fin de cycle de défiscalisation, cela représente uniquement 12 % du marché français…

Aujourd'hui aucun gestionnaire ne peut garantir les niveaux de loyers des baux de promotion, aucun n'est en adéquation avec la réalité d'une gestion saine et pérenne. Une jurisprudence interdit maintenant les fonds de concours des promoteurs sur les premières années d'exploitation, cela a été assimilé à une tromperie sur les montants réels des loyers indexés sur les résultats.

Maintenant, comment ne pas blâmer aussi des investisseurs qui ont signé sans aucune connaissance l'achat de biens surévalué sur les conseils de CGP : pseudo conseiller en patrimoine.

À chaque étage, tout le monde s'est servi : promoteur, CGP, banque, syndic, gestionnaire, et à la fin l'investisseur est bien seul avec ses dettes.

L'autogestion permet enfin de reprendre les fondamentaux, et de se poser les bonnes questions :

Combien paye le client pour venir chez vous ?

Combien cela me coûte ?

Et est-ce que cela paye mes traites ?!

Classification des résidences hôtelières

L'objet de classification est celui du dépôt de permis auprès de la préfecture du lieu de construction ou la validation du changement de destination obtenu par le dépôt d'un nouveau permis si la construction a changé d'objet.

Fiscalement la classification d'une résidence de tourisme est assimilée à la même réglementation qu'une résidence secondaire en habitation. Cela lui confère les droits de défiscalisation en LMP ou LMNP ou Demessine avec récupération de la TVA.

Il faut remplir quatre obligations de résidence avec services.

Ex. : PDJ, accueil, ménage, gardiennage, linge, etc.

La prise à bail par une société de gestion est obligatoire.

Dans le cadre de l'autogestion, elle peut se faire entre les propriétaires et une société d'exploitation leur appartenant.

En cas de manquement aux nombres de services, d'absence de prise à bail, ou preuve d'une non-gestion de la résidence à hauteur de 70 % de la capacité, la défiscalisation est caduque et entraîne obligatoirement la fin du droit de cette catégorie avec obligation de rembourser l'ensemble des déductions dues depuis le début de l'opération.

Statut légal de l'autogestion

Devant la demande des investisseurs et la multiplication des scandales de gestionnaires malhonnêtes, l'État a approuvé un rectificatif des dispositions des lois sur les résidences hôtelières : le décret du 18 mai 2011 numéro 2011/545.

De nombreux points importants répondent aux problématiques des investisseurs face à l'arrêt de gestion par le détenteur des baux au départ de l'opération, avec pour conséquence la remise en question de la défiscalisation de leur investissement.

Cela s'applique à toute structure ayant une vacance de gestion ou n'ayant pas de gestionnaire, cela représente plus de 200 résidences en France en 2012. Cela permet de valider l'indépendance des investisseurs vis-à-vis des promoteurs ou exploitant détenteur des premiers baux mais ne respectant pas les clauses du bail.

La confirmation de l'application d'autogestion en modèle permet de continuer de bénéficier du montage fiscal initial et de maîtriser l'avenir du bien tout en pour la première fois protégeant l'investisseur.